81739 München

Stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse und Hobbyraum



Kaufpreis
995.000 €

Wohnfläche
102,34 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	115,04 m²
Wohnfläche	102,34 m²
Zimmer	3
Gartenfläche	142 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	24,8 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	37.500 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	16.07.2036
Ausstelldatum	17.07.2026
Endenergiebedarf	5.1
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Abstellraum	Ja
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage

Objekt-Titel

Stilvolle 3-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse und Hobbyraum

Lage-Beschreibung

Naturerholung & Urbanität: Ihr neues Zuhause im Waldperlacher Märchenviertel

Idyllisch, familienfreundlich und perfekt angebunden: Die Dornröschenstraße liegt im Herzen des begehrten Waldperlacher Märchenviertels. Gegründet in den 1930er-Anfangsjahren rund um das traditionsreiche, weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Wirtshaus „Leiberheim“, verbindet dieses Viertel charmante bayerische Gemütlichkeit mit moderner Lebensqualität.

Online-ID:
YZLFKNEW

Objekt-Nr.:
DR | 2 |

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Natur pur vor der Haustür: Der nahegelegene Landschaftspark Hachinger Tal lädt mit seinen weiten Wiesen und unberührter Natur zu ausgiebigen Spaziergängen, Sport und Erholung für Jung und Alt ein.

Berge & Seen in Reichweite: Durch die hervorragende Lage im Münchner Südosten sind der Tegernsee, der Chiemsee und die bayerischen Alpen die perfekten Ziele für spontane Wochenendausflüge.

Perfekte Infrastruktur: Hier leben Sie autark und flexibel. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte sowie ein erstklassiges Angebot an Schulen, Kitas und Sportvereinen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Beste Verbindungen: Optimal vernetzt in alle Richtungen

Egal ob mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto – von der Dornröschenstraße aus sind Sie bestens angebunden:

Bus direkt um die Ecke: Verschiedene Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten vom Grundstück entfernt.

Schnell in die City (ÖPNV): Die Buslinien bringen Sie in kürzester Zeit direkt zur U-Bahn-Station Neuperlach Süd (U5) oder zum S-Bahnhof Neubiberg (Stammstrecke Richtung Münchner Innenstadt).

Perfekt für Autofahrer: Über die Putzbrunner Straße erreichen Sie im Handumdrehen die A99 (Autobahnring München) und haben damit schnellen Anschluss in alle Richtungen sowie zum Flughafen.

Ausstattungs-Beschreibung

Hohe Ausstattungsqualität geht klar über die Optik der einzelnen Elemente hinaus. Sie zeigt sich vor allem an deren einwandfreier Funktion über einen langen Zeitraum hinweg – so zum Beispiel daran, wie leichtgängig sich Fenster öffnen lassen, wie leise eine Tür schließt oder wie ausdauernd sich Schalter, Parkettdielen oder Mischhebel zeigen. Details, die man selten bewusst wahrnimmt, die aber genau das ausmachen, was Bestand hat: hoher Komfort, Flair und Behaglichkeit.

- 18m² großer Hobbyraum im Untergeschoss - direkt von der Wohnung zugänglich
- separates Duschbad im Souterrain mit Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss im UG
- Hochwertige Echtholzböden in Eiche Natur
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten
- Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- praktischer Abstellraum beim Kochbereich
- teils bodentiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerung
- Hochwertige Marken-Sanitärausstattung von Grohe und Villeroy & Boch
- Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Großformatige Feinstein-Fliesen
- Smart-Home-fähige Klimaanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Barrierefreier Aufzug über alle Etagen
- Tiefgaragenstellplatz mit Überbreite und Wallbox-Vorbereitung
- Hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Massivbauweise im Effizienzhaus 55 Standard
- Kellerabteil
- Lift

u.v.m.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses, überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem außergewöhnlichen Platzangebot auf insgesamt ca. 102 m² Wohnfläche.
Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 44 m². Die offene Gestaltung schafft ein modernes Wohnambiente und bietet den idealen Mittelpunkt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang auf die sonnige Terrasse.
Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Freien ein. Zusätzlich steht ein Sondernutzungsrecht am Garten mit ca. 142 m² zur Verfügung – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber, Familien oder Haustierbesitzer.
Das Schlafzimmer bietet mit über 13 m² ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und bodengleicher Dusche, eine praktische Kammer sowie einen großzügigen Dielenbereich mit angenehmem Entrée.
Ein besonderes Plus befindet sich im direkt zugänglichen Untergeschoss: Hier erwarten Sie ein großer Hobbyraum mit mehr als 18 m², ein zusätzliches Duschbad mit Fenster sowie ein Kellerraum mitsamt Waschmaschinenanschluss. Diese Flächen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Fitnessbereich, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Impressionen





























































